

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. k 31. 12. 2023

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s.

Se sídlem: Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4

Identifikační číslo: 085 05 811

Hlavní předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky obchodní společnosti Czech Home Capital, a.s. a jejích dceřiných a přidružených společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2023, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování



konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Czech Home Capital, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti Czech Home Capital, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

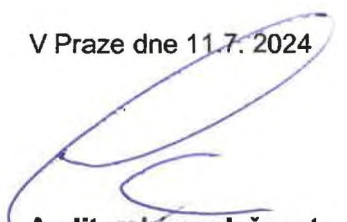


výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

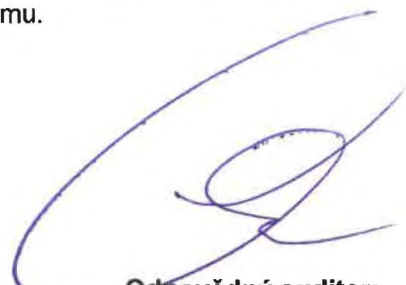
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Czech Home Capital, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 11.7. 2024


Auditorská společnost:
PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451




Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



Konsolidované účetní výkazy

Czech Home Capital, a.s., IČO: 085 05 811,
Branická 213/53, 147 00 Praha 4 Braník

ROZVAHA k 31. 12. 2023

v tis. Kč

označení	AKTIVA	běžné období			minulé období
		brutto	korekce	netto	netto
	AKTIVA CELKEM	1 853 654	-99 611	1 754 243	1 856 913
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 623 998	-85 167	1 538 831	1 503 599
B.II	Dlouhodobý hmotný majetek	1 358 365	-93 855	1 264 510	1 276 991
B.II.1.	Pozemky a stavby	1 343 291	-89 510	1 253 781	1 256 688
B.II.1.1.	Pozemky	123 411	-	123 411	130 916
B.II.1.2.	Stavby	1 219 880	-89 510	1 130 370	1 125 772
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	6 576	-2 338	4 238	6 696
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	7 052	-2 007	5 045	5 697
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	7 052	-2 007	5 045	5 697
B.II.5.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 446	-	1 446	7 910
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 446	-	1 446	1 411
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	6 499
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	107 529	-	107 529	58 201
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	403	-	403	375
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	107 114	-	107 114	46 817
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	12	-	12	11 009
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	12	-	12	11 009
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	199 815	-18 914	180 901	193 001
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	-42 384	27 602	-14 782	-26 084
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	673	0	673	1 490
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	208 804	-14 444	194 360	329 543
C.II.	Pohledávky	177 559	-14 444	163 115	207 586
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	8 213	-	8 213	57 863
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	6 604	-	6 604	830
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	1 609	-	1 609	57 033
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	134	-	134	-
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	1 475	-	1 475	57 033

ROZVAHA k 31. 12. 2023

v tis. Kč

označení	AKTIVA	běžné období			minulé období
		brutto	korekce	netto	netto
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	169 346	-14 444	154 902	149 723
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	26 543	-	26 543	17 065
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	142 803	-14 444	128 359	132 658
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	13	-	13	-
C.II.2.4.2.	Stát - daňové pohledávky	811	-	811	1 363
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	35 916	-	35 916	30 475
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	4 658	-	4 658	3 887
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	101 405	-14 444	86 961	96 933
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	138	-	138	-
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	138	-	138	-
C.IV.	Peněžní prostředky	31 107	-	31 107	121 957
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	187	-	187	376
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	30 920	-	30 920	121 581
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	21 052	-	21 052	23 772
D.1.	Náklady příštích období	20 254	-	20 254	23 732
D.3.	Příjmy příštích období	798	-	798	40



Konsolidované účetní výkazy

Czech Home Capital, a.s., IČO: 085 05 811,
Branická 213/53, 147 00 Praha 4 Braník

ROZVAHA k 31. 12. 2023

v tis. Kč

označení	PASIVA	běžné období	minulé období
	PASIVA CELKEM	1 754 243	1 856 913
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	87	-18 560
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	96 924	1 889
A.II.2.	Kapitálové fondy	96 924	1 889
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	109 305	-
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-12 381	1 889
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-21 763	23 917
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	-	23 917
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	-22 443	-
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	680	-
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-77 068	-46 513
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	-77 748	-46 360
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	680	-153
A.VII.	Konsolidační rezervní fond	-6	147
B.+C.	CIZÍ ZDROJE	1 749 597	1 867 720
B.	Rezervy	564	1 265
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	8	852
B.4.	Ostatní rezervy	556	413
C.	Závazky	1 749 033	1 866 455
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 276 592	1 488 781
C.I.1.	Vydané dluhopisy	396 972	529 965
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	396 972	529 965
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	788 850	713 046
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	534	534
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	13 542	11 978
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	325	99 999
C.I.8.	Odložený daňový závazek	98 164	109 600

ROZVAHA k 31. 12. 2023

v tis. Kč

označení	PASIVA	běžné období	minulé období
C.I.9.	Závazky - ostatní	28 739	23 064
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	11 250	-
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	1 505	7 659
C.I.9.3.	Jiné závazky	15 984	15 405
C.II.	Krátkodobé závazky	472 441	377 674
C.II.1.	Vydané dluhopisy	347 808	248 231
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	347 808	248 231
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 730	19 092
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	46 199	33 084
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	6 382	5 279
C.II.8.	Závazky - ostatní	70 322	71 988
C.II.8.4.	Závazky k zaměstnancům	212	261
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	143	118
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	6 270	2 878
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	1 996	562
C.II.8.7.	Jiné závazky	61 701	68 169
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	4 559	7 753
D.1.	Výdaje příštích období	2 803	5 960
D.2.	Výnosy příštích období	1 756	1 793

Konsolidované účetní výkazy

Czech Home Capital, a.s., IČO: 085 05 811,
Branická 213/53, 147 00 Praha 4 Braník

Výkaz zisku a ztráty za rok 2023

v tis. Kč

označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	113 202	108 285
A.	Výkonová spotřeba	46 031	40 212
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	2 158	3 478
A.3.	Služby	43 873	36 734
D.	Osobní náklady	6 269	7 679
D.1.	Mzdové náklady	4 859	6 138
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	1 410	1 541
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 250	1 378
D.2.2.	Ostatní náklady	160	163
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	54 061	36 913
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	39 617	36 913
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	39 617	36 913
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	14 444	-
	Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	11 302	11 302
	Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	8 759	7 350
III.	Ostatní provozní výnosy	37 603	21 381
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	33	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	9 505	8 641
III.4.	Výnosy z prodeje dceřiného podniku	28 065	12 740
F.	Ostatní provozní náklady	33 262	4 942
F.3.	Daně a poplatky	2 130	1 361
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		20
F.5.	Jiné provozní náklady	4 338	3 561
F.6.	Náklady související s prodejem dceřiného podniku	26 794	-



Výkaz zisku a ztráty za rok 2023

v tis. Kč

označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)	13 725	43 872
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	3 400	-
IV.1.	Výnosy z podílů	3 400	-
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	4 853	-
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	5 450	8 426
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	5 450	8 426
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	95 105	72 955
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	1 785	4 085
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	93 320	68 870
VII.	Ostatní finanční výnosy	29 030	10 972
K.	Ostatní finanční náklady	41 287	27 227
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	-103 365	-80 784
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-89 641	-36 912
L.	Daň z příjmu	-11 893	9 449
L.1.	Daň z příjmu spatná	5 318	3 625
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-17 211	5 824
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-) bez podílu ekvivalence	-77 748	-46 360
	z toho: konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	-77 748	-46 360
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	680	-153
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-77 068	-46 513

Konsolidované účetní výkazy

Czech Home Capital, a.s., IČO: 085 05 811,
Branická 213/53, 147 00 Praha 4 Braník

Přehled o peněžních tocích za rok 2023

v tis. Kč

označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	121 957	186 014
A.	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-89 641	-42 735
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	141 671	92 525
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	37 074	32 961
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	14 444	-
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-33	-12 740
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky	89 655	64 529
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	531	7 775
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	52 031	49 789
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	36 365	-128 544
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	20 159	-152 129
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	16 068	23 585
A.1.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	138	-
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	88 396	-78 755
A.4.	Přijaté úroky	5 450	8 426
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-6 647	-3 140
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	87 199	-73 469
B.	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-24 593	-329 189
B.3.	Zápůjčky a úvěry	-49 328	-15 860
B.4.	Výdaje spojené s pořízením dceřiných společností	-62 400	-165 325
B.5.	Příjem z prodeje dceřiných společností	65 921	-
B.6.	Příjmy spojené s prodejem cenných papírů v ekvivalenci	3 400	-
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-67 000	-510 373



Přehled o peněžních tocích za rok 2023

v tis. Kč

označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
C.	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti	-111 049	519 785
C.1.1.	Změna stavu dluhopisů	-33 416	325 678
C.1.2.	Změna závazků vůči úvěrovým institucím	7 842	260 326
C.1.3.	Změna závazků - ovládající a ovládaná osoba	9 630	-12 356
C.1.4.	Vyplacené úroky	-95 105	-53 863
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-111 049	519 785
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-90 850	-64 057
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	31 107	121 957

Příloha v konsolidované účetní závěrce za rok 2023

Czech Home Capital, a.s., IČO: 085 05 811,
Branická 213/53, 147 00 Praha 4 Braník

Rozsah konsolidace a vymezení konsolidačního celku

Konsolidující účetní jednotkou je Czech Home Capital, a.s. (dále také „mateřská společnost“ nebo „ovládající společnost“, případně „Společnost“). Konsolidační celek tvoří konsolidující účetní jednotka, která je ovládající osobou a konsolidované účetní jednotky, které jsou jí ovládanými osobami (tj. všechny společnosti ovládané mateřskou společností – dále také „dceřiné společnosti“ nebo „ovládané společnosti“).

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty dceřiné společnosti držené výhradně za účelem jejich následného prodeje, případně dceřiné společnosti, u nichž přísná a dlouhodobá omezení podstatně brání mateřské společnosti ve výkonu jejich ovládání, a výjimečně dceřiné společnosti, které jsou při posouzení jejich finanční situace a výkonnosti krozvahovému dni vůči ostatním společnostem v konsolidačním celku nevýznamné a jejich nezahrnutí nijak významně tedy neovlivní případná ekonomická rozhodnutí uživatelů konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovanými účetními jednotkami jsou ovládané společnosti. Ovládanou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž ovládající společnost uplatňuje přímo nebo nepřímo rozhodující vliv. Ovládanou společností je taková společnost konsolidačního celku, kde ovládající společnost Czech Home Capital, a.s. přímo či nepřímo disponuje dostatečným množstvím hlasovacích práv, aby mohla uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve společnosti, tj. především může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit. Dostatečné množství hlasovacích práv zajišťuje zpravidla nadpoloviční vlastnický podíl ve společnosti, případně obdobný podíl hlasovacích práv.

Nicméně, za osobu ovládající je považován i ten, kdo nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě. Za osobu ovládající je považován také ten, kdo sám nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě získá podíl na hlasovacích právech představující alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních třech po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob. Rozhodujícím vlivem pro účely zahrnutí dceřiné společnosti do konsolidačního celku se tedy rozumí takový stupeň závislosti, který pramení především z přímého nebo nepřímého uplatňování dostatečného množství hlasovacích práv v ovládané společnosti a nakládání s těmito hlasovacími právy dle vlastního uvážení bez ohledu na to, zda a na základě jaké právní skutečnosti jsou vykonávána (popřípadě i z možnosti rozhodujícím způsobem ovlivňovat výkon hlasovacích práv jinou osobou).

Dceřiné (ovládané) společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Do konsolidované účetní závěrky jsou zahrnuty i účetní jednotky s podstatným vlivem (dále také „přidružené společnosti“) a společně s konsolidačním celkem jsou dále označovány také jako „Skupina“. Přidružené společnosti jsou konsolidovány metodou ekvivalence.



Konsolidující účetní jednotka (ovládající společnost)

Ovládající společnost konsolidačního celku je společnost **Czech Home Capital, a.s.** se sídlem Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4, IČO 085 05 811, která vznikla 11. září 2019 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697.

Společnost je holdingovou společností, která drží majetkové účasti (podíly) v dalších společnostech.

Jediným akcionářem Czech Home Capital, a.s. k 31. 12. 2023 je **DRFG Assets a.s.**, IČO 118962 72, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech.

DRFG Assets a.s. má 5 akcionářů s následujícím podílem:

AKCIONÁŘI společnosti DRFG Assets a.s.	PODÍL na hlasovacích právech a základním kapitálu
Pan David Rusňák	27,5 %
Pan Roman Řezníček	27,5 %
Společnost JC assets, s.r.o., IČO 21032262	20 %
Společnost HC assets, s.r.o., IČO 21031975	20 %
Společnost DRFG Friends & Family a.s., IČO 07102488	5 %

Představenstvo a dozorčí rada konsolidující účetní jednotky k 31.12.2023:

Statutární orgán:

Období	Funkce	Jméno
14.9.2023 - dosud	Člen představenstva	David Rusňák
1.1.2023 - 14.9.2023	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA
24.8.2023 - 14.9.2023	Člen představenstva	Ing. Martin Sankot, Ph. D.
9.3.2023 - 13.4.2023	Člen představenstva	Daniel Římal
1.1.2023 - 9.3.2023	Člen představenstva	Ing. Jana Fialová

Dozorčí orgán:

Období	Funkce	Jméno
14.9.2023 - dosud	Člen dozorčí rady	Roman Řezníček
1.1.2023 - 9.3.2023 13.4.2023 - 14.9.2023	Člen dozorčí rady	David Rusňák
9.3.2023 - 13.4.2023	Člen dozorčí rady	Lukáš Hrma

Předmětem podnikání Czech Home Capital, a.s. je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- Zprostředkování obchodu a služeb,
- Ubytovací služby,
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály,
- Činnost informačních a zpravodajských kanceláří,
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- Pronájem a půjčování věcí movitých,
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Konsolidované účetní jednotky (ovládané společnosti)

Do konsolidačního celku mateřské společnosti Czech Home Capital, a.s. jsou k 31.12.2023, resp. k 31.12.2022 zahrnuty metodou plné konsolidace následující konsolidované účetní jednotky:

Název	Země	IČO	Vlastnický podíl	
			2023	2022
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	Česká republika	098 61 297	100 %	100 %
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	Česká republika	494 35 949	100 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	Česká republika	066 86 826	100 %	100 %
DRFG RE Project 33 s.r.o. (dříve CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.)	Česká republika	117 58 864	100 %	100 %
DRFG RE Project 32 s.r.o. (dříve CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.)	Česká republika	117 58 562	100 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	Česká republika	087 41 999	100 %	100 %
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	Česká republika	276 06 228	100 %	100 %
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	Česká republika	066 86 389	100 %	100 %



Název	Země	IČO	Vlastnický podíl	
			2023	2022
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	Česká republika	078 19 447	100 %	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	Česká republika	088 22 859	100 %	100 %
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	Česká republika	088 22 301	-	100 %
DRFG RE Project 29 s.r.o. (dříve BYTY portfolio SIGMA s.r.o.)	Česká republika	095 66 074	100 %	100 %
DRFG RE Project 31 s.r.o. (dříve BYTY portfolio THETA s.r.o.)	Česká republika	095 65 965	100 %	100 %
DRFG RE Project 27 s.r.o. (dříve BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.)	Česká republika	095 66 058	100 %	100 %
DRFG RE Project 30 s.r.o. (dříve BYTY portfolio TAU s.r.o.)	Česká republika	108 00 719	100 %	100 %
DRFG RE Project 26 s.r.o. (dříve BYTY portfolio DZETA s.r.o.)	Česká republika	108 01 138	100 %	100 %
DRFG RE Project 28 s.r.o. (dříve BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.)	Česká republika	108 01 197	100 %	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	Česká republika	095 66 023	100 %	100 %
Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	Česká republika	069 36 016	100 %	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	Česká republika	088 72 783	100 %	100 %
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	Česká republika	109 25 490	100 %	100 %
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Česká republika	096 58 157	100 %	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	Česká republika	088 99 746	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	Česká republika	089 71 480	100 %	100 %
Home4You GmbH	Německo	HRB 5748	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	Česká republika	089 71 536	100 %	100 %
Home4You ALFA GmbH	Německo	HRB 41743	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	Česká republika	089 71 391	100 %	100 %
ANDARO Grundbesitz GmbH	Německo	HRB 30594	100 %	100 %

Název	Země	IČO	Vlastnický podíl	
			2023	2022
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	Česká republika	171 93 117	100 %	100 %
Home4You BETA GmbH	Německo	HRB 43100	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.	Česká republika	171 93 265	-	100 %
Home4You GAMMA GmbH	Německo	HRB 43114	-	100 %
HOME CAPITAL RE GmbH	Německo	HRB 42720	100 %	100 %
Nadační fond MŮJ DOMOV	Česká republika	106 72 354	100 %	100 %

V průběhu roku 2023 došlo k několika změnám v konsolidačním celku:

- Akvizice dceřiné společnosti BYTY portfolio Praha 15 s.r.o. v lednu 2023 a její následný prodej v listopadu 2023.
- Prodej dceřiné společnosti BYTY portfolio ALFA s.r.o. v srpnu 2023.
- Prodej dceřiné společnosti HOME CAPITAL Germany 5 s.r.o. v srpnu 2023, která k datu prodeje držela 100% podíl v německé společnosti Home4You GAMMA GmbH.

Přidružené účetní jednotky

Do konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. jsou spolu s konsolidačním celkem k 31. 12. 2023, resp. k 31. 12. 2022 zahrnuty metodou ekvivalence tyto přidružené společnosti:

Název	Země	IČO	Vlastnický podíl	
			2023	2022
REALITY PRORADOST s.r.o.	Česká republika	292 05 042	-	49 %
STAVBUD, s.r.o.	Česká republika	482 90 173	50 %	50 %

V září 2023 došlo k prodeji 49% podílu ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o.

V konsolidované účetní závěrce nejsou zohledněny, s ohledem na nemateriální dopad, výsledky dceřiných společností přímo ovládaných společností STAVBUD, s.r.o., tj. nepřímých přidružených společností.



Konsolidační účetní metody

Východiska sestavení konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena krozvahovému dni 31. prosince 2023, resp. za účetní období (kalendářní rok) od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Srovnatelné období je za stejně dlouhé účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Finanční údaje prezentované v konsolidované účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

Společnosti ovládané jsou konsolidovány metodou plné konsolidace a konsolidace je provedena způsobem přímé konsolidace.

Vzájemné pohledávky, závazky krozvahovému dni, výnosy a náklady za období jsou plně vyloučeny. Zisk z případného prodeje aktiv mezi společnostmi ve Skupině je vyloučen. V případě dividendy přijaté mateřskou společností od dceřiné společnosti jsou vyloučeny z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši je zvýšena hodnota konsolidovaného výsledku hospodaření minulých let.

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2023 a za stejně dlouhé účetní období (12 měsíců).

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z obecných účetních zásad, především zásady o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásady účtování ve věcné a časové souvislosti, zásady opatrnosti a předpokladu schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Významné účetní metody všech společností zahrnutých do konsolidované účetní závěrky jsou shodné a pro účely konsolidace nemuselo dojít k úpravám, které by vedly ke sjednocení těchto významných účetních metod napříč společnostmi ve Skupině. Účetní metody, které používají jednotlivé společnosti jsou popsány dále.

Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je zjištěn jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení podílu). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná mateřská společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Kladný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobé samostatně prezentované aktivum zúčtované po vymezenou dobu do provozního výsledku hospodaření (jako náklad). Záporný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobě samostatně prezentovanou korekci dlouhodobých aktiv zúčtovanou po vymezenou dobu do provozního výsledku hospodaření (jako výnos). Konsolidační rozdíl je zúčtován rovnoměrně v závislosti na očekávané době, ve které bude Skupina realizovat přínosy z nákupu ovládané společnosti, nejdéle však 20 let.

Konsolidační rozdíl je zachycen a oceněn jak při akvizici dceřiných společností, tak při pořízení majetkových účastí v přidružených společnostech.

Akvizice dceřiných společností

Akvizice představuje pořízení dceřiné společnosti, přičemž datum akvizice je den, od něhož začíná účinně mateřská společnost uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou dceřinou společností. K datu akvizice se aktiva a závazky nabývané společností pro účely alokace kupní ceny přeceňují v souladu s platnými předpisy na reálné hodnoty, přičemž výchozím předpokladem pro stanovení a použití reálných hodnot dle účetních standardů je situace, kdy se významně liší ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných osob od jejich reálné hodnoty. Proto je provedena, v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu, úprava ocenění aktiv a závazků na reálné hodnoty ke dni akvizice a do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané osoby v tomto upraveném ocenění.

Pokud se ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných osob významně neliší od jejich reálné hodnoty, je při zachycení akvizice použito jejich účetní ocenění evidované v účetnictví nově ovládané osoby. V případě dlouhodobého odpisovaného majetku je tak ocenění postaveno na jeho zůstatkové hodnotě bez rozlišení původní pořizovací ceny a opravek vzniklých před akvizicí, u pohledávek a zásob se použije hodnota bez rozlišení původní brutto hodnoty a před akvizicí vytvořených opravných položek apod.

K datu akvizice je vyčíslen konsolidační rozdíl, a pokud není pořízena 100% majetková účast v dceřiné společnosti, je vyčíslen taktéž menšinový podíl.

Je-li dceřiná společnost založena mateřskou společností, nejedná se o akvizici, a proto není uvažováno přecenění čistých aktiv dceřiné společnosti, ani vznik konsolidačního rozdílu.

Použití cizí měny a související přepočty cizoměnových zůstatků

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a údaje v ní jsou prezentovány v tisících. Česká koruna je měnou většiny společností.

U německých dceřiných společností, jejichž účetnictví je vedeno a účetní závěrka sestavována v EUR, byly aktiva a závazky přepočteny do Kč závěrkovým kurzem a výnosy a náklady přepočteny za použití průměrného kurzu ekvivalentního období existence či držby dané dceřiné společnosti. Výsledný kurzový rozdíl je součástí kapitálových fondů ve vlastním kapitálu.

Pro přepočet cizoměnových transakcí jako jsou nákupy a prodeje v cizí měně (jiná měna, než je koruna česká) používá Skupina kurz platný ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a závazky přepočteny kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena (závěrkový kurz).

Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo nákladů běžného roku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je očekávána v době pořízení delší než jeden rok. Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení této konsolidované účetní závěrky jsou následující:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovací ceně, která obsahuje cenu pořízení a náklady s pořízením související.



Dlouhodobý nehmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení, výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Běžné opravy, update apod. se účtují do nákladů běžného období.

Odpisy nehmotného majetku jsou vypočteny z pořizovací ceny rovnoměrně dle předpokládané doby použitelnosti konkrétní položky majetku. Předpokládaná doba použitelnosti je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Software/ Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	lineární	3

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se při pořízení oceňuje pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady související s pořízením (např. náklady na dopravu, instalaci, clo aj.).

Dlouhodobý hmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší je zúčtován do nákladů při pořízení. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení a výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Výdaje vynaložené v souvislosti s opravou a údržbou majetku jsou účtovány do nákladů. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů běžného období.

Odpisy hmotného majetku jsou vypočteny z pořizovací ceny rovnoměrně dle předpokládané doby použitelnosti konkrétní položky majetku, vyjma pozemků, které nejsou odpisovány. Předpokládaná doba použitelnosti je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Stavby	lineární	40
Stroje, přístroje a zařízení	lineární	5-10
Auta	lineární	5

Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové podíly, které nepředstavují rozhodující vliv, spoluovládání ani podstatný vliv na jiné společnosti, jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou a k rozvahovému dni jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravné položky.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny jmenovitou hodnotou upravenou o naběhlé úrokové výnosy. V případě zvýšení úvěrového rizika a indikace možného nesplacení jsou tvořeny opravné položky na vrub nákladů.

Cenné papíry a podíly v ekvivalenci

Majetkové podíly, které představují podstatný vliv na jiné společnosti, jsou při pořízení oceněny ve výši podílu na vlastním kapitálu přidružené společnosti při zohlednění reálného ocenění aktiv a závazků. Rozdíl mezi prvotním oceněním podílů v ekvivalenci a pořizovací cenou představuje konsolidační rozdíl, který je zachycen samostatně.

Hodnota cenných papírů a podílů ve kvivalence je k rozvahovému dni upravena (navýšena nebo snížena) o podíl Skupiny na změně vlastního kapitálu přidružené společnosti, tj. o podíl na jejím výsledku hospodaření a podíl na jiné změně vlastního kapitálu. Podíl na výsledku hospodaření je současně zahrnut do konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

Konsolidační rozdíl je zachycen v souladu s pravidly popsány v části Konsolidační rozdíl.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou, která je snížena o opravné položky na realizační hodnotu v případě pochybných pohledávek. Opravné položky jsou účtovány na vrub nákladů a jsou primárně tvořeny na základě věkové struktury pohledávek v souladu s vnitropodnikovou směrnicí a v individuálních případech na základě posouzení bonity dlužníka. Pohledávky splatné do 12 měsíců od rozvahového dne jsou v konsolidované rozvaze prezentovány jako krátkodobě splatné pohledávky, zatímco pohledávky se splatností delší jak 12 měsíců od rozvahového dne jsou prezentovány jako dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny a peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti a u kterého se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

Závazky a úvěry

Závazky a úvěry se oceňují jmenovitou hodnotou. Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatného závazku je dán smluvními podmínkami očekávané realizace vypořádání závazku.

Zaměstnanecké požitky

Zaměstnanecké požitky zahrnují mzdy a odměny, zdravotní a sociální pojištění hrazené za zaměstnance, poskytovanou dovolenou a jiné absence a různé formy nepeněžních požitků poskytovaných zaměstnancům za jejich služby pro Skupinu. Osobní náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření ve věcné a časové souvislosti, tj. v období, kdy zaměstnanec pro Skupinu pracuje a poskytuje tak své služby.

K financování státního důchodového pojištění a jiných penzijních plánů v souladu s místní legislativou hradí společnost Skupiny pravidelné odvody do státního rozpočtu a jiných penzijních programů.

Rezervy

Rezervy představují závazek s nejistou výší a časem, avšak s jasně vymezeným účelem. Skupina účtuje o rezervách na potenciální rizika v okamžiku, kdy jsou již tato rizika známa, je pravděpodobné, že nastanou, a společnost je schopna vyčíslit jejich dopad.

Výnosy a jejich uznání ve výsledku hospodaření

Výnosy a s nimi i náklady se účtují do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Výnosy se oceňují v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a není-li současně uznán peněžní příjem, představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Skupina realizuje výnosy zejména z pronájmu nemovitostí a s nimi souvisejících služeb, které jsou ve výsledku hospodaření zachyceny v období, v němž je pronájem / služba poskytována.



Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, k němuž se časově váží.

Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, k němuž se časově váží.

Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Je-li výsledkem daňová povinnost, je prezentována vrozvaze jako závazek, případně snížený o zálohy na daň z příjmů uhrazené v průběhu účetního období. Jsou-li zálohy vyšší jak stanovená daňová povinnost, je vykázána pohledávka.

Odložená daň vychází zveškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků, případně dalších časových rozdílů (daňová ztráta), spoužitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna. O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy.

Použití účetních odhadů a dopad jejich změny

Sestavení konsolidované účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Skupiny používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Skupiny stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat – jde zejména o odpisování dlouhodobého majetku, tvorbu opravných položek k aktivům a tvorbu rezerv.

Doplňující údaje k účetním výkazům

Dlouhodobý nehmotný majetek

Skupina k 31. 12. 2023 neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek (2022: 0 tis. Kč).

Skupina nevynaložila za vykazované období žádné náklady na výzkum a vývoj.

Dlouhodobý hmotný majetek

V tis. Kč	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota k 31.12.2023	Zůstatková hodnota k 31.12.2022
Pozemky	123 411	-	123 411	130 916
Stavby	1 219 880	-89 510	1 130 370	1 125 772
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 576	-2 338	4 238	6 696
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	7 052	-2 007	5 045	5 697
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	1 446	-	1 446	1 411
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	6 499
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	1 358 365	-93 855	1 264 510	1 276 991

Dlouhodobý finanční majetek

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	403	375
Zápůjčky a úvěry	107 114	46 817
Zápůjčka HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o. (9%p.a.)	102 939	-
Zápůjčka HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o. (8%p.a.)	345	-
Zápůjčka BYTY portfolio BETA, s.r.o. (4%p.a.)	3 830	3 736
BYTY portfolio DELTA, s.r.o. (4%p.a.)	-	36 860
Harzblick Projekt GmbH (10%p.a.)	-	6 221
Jiný dlouhodobý finanční majetek	12	11 009
Dlouhodobý finanční majetek celkem	107 529	58 201

Ani u jedné zápůjčky nebylo identifikováno zvýšené úvěrové riziko.

Cenné papíry v ekvivalenci

Skupina vykazovala dvě majetkové účasti ve společnostech spodstatným vlivem, které byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky metodou ekvivalence. V roce 2023 došlo k prodeji jedné z majetkových účastí REALITY PRORADOST s.r.o., zároveň došlo k přecenění o podíl na výsledku hospodaření za rok 2023:

V tis. Kč	Ocenění k 31.12.2022	Úbytky ve 2023	Přirůstky ve 2023	Přecenění ve 2023	Zůstatková hodnota k 31.12.2023
REALITY PRORADOST s.r.o.	708	-1 497	-	789	-
STAVBUD, s.r.o.	782		-	-109	673
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	1 490	-1 497	-	680	673

Přecenění ve 2023 představuje podíl Skupiny na výsledku hospodaření přidružené společnosti za rok 2023, resp. jeho část u prodané majetkové účasti. S majetkovými účastmi jsou spojeny i kladné konsolidační rozdíly v celkové zůstatkové hodnotě 3 559 tis. Kč (2022: 7 204 tis. Kč). Související odpis zúčtovaný do výsledku hospodaření za rok 2023 činí 305 tis. Kč (2022: 400 tis. Kč). S prodejem majetkové účasti byl zúčtován i související konsolidační rozdíl do výsledku hospodaření.



Dlouhodobé pohledávky

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Odložená daňová pohledávka	6 604	830
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	134	-
Jiné pohledávky	1 475	57 033
Dlouhodobé pohledávky celkem	8 213	57 863

Bližší informace k meziročnímu nárůstu Odložené daňové pohledávky jsou uvedeny na následujících stránkách v části věnující se konsolidovanému výkazu zisku a ztráty a dani z příjmů.

Největší vliv na meziroční pokles stavu Jiných pohledávek mělo pokles pohledávek z termínových operací vkladů u bank.

U žádné z evidovaných dlouhodobých pohledávek nebylo shledáno zvýšení úvěrového rizika, které by vedlo k uznání související opravné položky a ke snížení zůstatkové hodnoty pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pohledávky z obchodních vztahů (především nájemné)	26 543	17 065
Pohledávky za společnosti	13	-
Stát - daňové pohledávky	811	1 363
Krátkodobé poskytnuté zálohy (zálohové platby SVJ)	35 916	30 475
Dohadné účty aktivní	4 658	3 887
Jiné pohledávky	86 961	96 933
Krátkodobé pohledávky celkem	154 902	149 723

Skupina vyhodnotila úvěrové riziko u „Pohledávek z obchodních vztahů“ a u „Poskytnutých záloh“, za nepatrné zejména s ohledem na skutečnost, že nájemci za pronajaté nemovitosti platí většinou předem včetně složení prvotních kaucí.

Položka „Jiné pohledávky“ zahrnuje zápůjčku ve výši 69 444 tis. Kč (2022: 64 944 tis. Kč) poskytnutou společnosti VIEWPOINT I., s.r.o. v souvislosti s realizací výstavby bytového projektu v Kutné Hoře. Zápůjčka je úročena úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a byla splatná v prosinci 2023. V březnu 2024 došlo k podpisu Dohody o narovnání mezi BYTY portfolio EPSILON s.r.o. a společností VIEWPOINT I, s.r.o.. Na základě této dohody byla k 31. 12. 2023 vytvořena opravná položka ve výši 14 444 tis. Kč na část jistiny ve výši 5 000 tis. Kč a na výši veškerých předepsaných a nezaplacených úroků v částce 9 444 tis. Kč, které nebudou ze strany dlužníka zaplacen.

Peněžní prostředky

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pokladní hotovost a peníze na cestě	187	376
Účty v bankách	30 920	121 581
Peněžní prostředky celkem	31 107	121 957

V červnu 2023 skončil prodej poslední emise dluhopisů, a naopak se začaly splácet první emise dluhopisů, což vedlo k poklesu zůstatků na účtech u bank.

Časové rozlišení aktiv

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady příštích období	20 254	23 732
Příjmy příštích období	798	40
Časové rozlišení aktiv celkem	21 052	23 772

Zůstatek nákladů příštích období zahrnuje především náklady vsouvislosti s předplacenými službami, např. pojistné, energie, nájemné a provizí za zprostředkování prodeje dluhopisů, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Vlastní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu a tvoří jej 100 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč. Výše zapsaného základního kapitálu je 2 000 tis. Kč (2022: 2 000 tis. Kč) a za vykazovaná období nedošlo k žádné změně.

V roce 2023 došlo ke kapitalizaci akcionářských zápůjček a vzniku Kapitálových fondů v mateřské společnosti. Konsolidovaný přehled je uvedený na následující straně.



Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Ocenovací rozdíl z přepočtu zahraničních dceřiných společností	Kurzové rozdíly při zajištění čisté cizoměnové investice	Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	Konsolidační rezervní fond	Celkem	Menšinový vlastní kapitál	Konsolidovaný vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2023	2 000	-	-98	1 987	-	23 917	-46 360	-153	147	-18 560	-	-18 560
Transakce s vlastníky												
Kapitalizace poskytnutých zápůjček		109 305								109 305		109 305
Ostatní transakce												
Převod výsledků předcházejícího roku						-46 360	46 360	153	-153			-
Jiný výsledek hospodaření						680				680		680
Kurzové rozdíly z převodu zahraničních společností			-14 270							-14 270		-14 270
Přecenění při zajištění čisté cizoměnové investice												-
Konsolidovaný výsledek hospodaření							-77 748	680		-77 068		-77 068
Konečný stav k 31. 12. 2023	2 000	109 305	-14 368	1 987	-	-21 763	-77 748	680	-6	87	-	87



Dlouhodobé závazky

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Vydané dluhopisy (viz tabulka níže)	396 972	529 965
Závazky k úvěrovým institucím	738 850	713 646
Dlouhodobé přijaté zálohy	-	534
Závazky z obchodních vztahů	13 542	11 973
Závazky - ovládaná osoba	325	99 999
Odložený daňový závazek	98 164	109 600
Závazky - ostatní	28 739	23 064
<i>Závazky ke společníkům</i>	11 250	-
<i>Dohadné účty pasivní</i>	1 505	7 659
<i>Jiné závazky</i>	15 984	15 405
Dlouhodobé závazky celkem	1 276 592	1 488 781

Mateřská společnost Czech Home Capital a.s. zrealizovala od roku 2020 několik na sebe navazujících emisí dluhopisů s cílem získat finanční prostředky za účelem akvizic nemovitostních společností a projektů. Jednotlivé emise jsou podrobněji popsány v tabulce níže.

Pokles závazků k ovládané osobě byl způsoben kapitalizací akcionářských zápůjček v mateřské společnosti. Kapitalizovány byly nejprve v červnu 2023 akcionářské zápůjčky ve výši 76 500 tis. Kč a následně k 31.12. zápůjčka ve výši 32 805 tis. Kč.

Bližší informace k Odloženému daňovému závazku jsou uvedeny na následujících stránkách v části věnující se konsolidovanému výkazu zisku a ztráty a dani z příjmů.

Vydané dluhopisy dlouhodobé

V tis. Kč	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Emise II. (CZK)	15.5.2020	15.5.2025	5,00%	7 700	7 700
Emise V. (CZK)	25.11.2020	25.11.2025	5,00%	22 150	22 150
Emise VI. (CZK)	15.6.2021	15.6.2024	4,75%	-	127 150
Emise VII. (CZK)	15.6.2021	15.6.2026	5,00%	29 450	29 450
Emise VIII. (CZK)	12.1.2022	12.1.2025	4,75%	26 300	26 300
Emise IX. (CZK)	12.1.2022	12.1.2027	5,00%	5 600	5 600
Emise X. (EUR)	12.1.2022	12.1.2025	4,60%	25 343	24 718
Emise XI. (EUR)	11.4.2022	11.4.2026	5,00%	5 192	5 064
Emise XII. (CZK)	11.4.2022	11.4.2026	6,5% (resp. 5,00%)	52 000	52 000

V tis. Kč	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Emise XIII. (CZK)	22.7.2022	21.7.2026	8,00% (resp. 6% a 5%)	54 420	54 420
Emise XIV. (CZK)	22.7.2022	21.7.2024	6,50%	-	72 540
Emise XV. (EUR)	22.7.2022	21.7.2025	5,00%	49 383	43 626
Emise XVI. (EUR)	5.10.2022	5.10.2024	7,00%	-	46 377
Emise XVII. (CZK)	25.11.2022	5.11.2027	8,00%	119 434	12 870
Vydané dluhopisy celkem	x	x	x	396 972	529 965

Krátkodobé závazky

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Vydané dluhopisy - Ostatní	347 808	248 231
Závazky k úvěrovým institucím	1 730	19 092
Krátkodobé přijaté zálohy	46 199	33 084
Závazky z obchodních vztahů	6 382	5 279
Závazky - ostatní	70 322	71 988
<i>Závazky k zaměstnancům</i>	<i>212</i>	<i>261</i>
<i>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	<i>143</i>	<i>118</i>
<i>Stát - daňové závazky a dotace</i>	<i>6 270</i>	<i>2 878</i>
Dohadné účty pasivní	1 996	562
Jiné závazky	61 701	68 169
Krátkodobé závazky celkem	472 441	377 674

Vydané dluhopisy krátkodobé

V tis. Kč	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Emise I. (CZK)	15.5.2020	15.5.2023	4,75%	-	98 700
Emise III. (EUR)	30.6.2020	30.6.2023	4,60%	-	12 781
Emise IV. (CZK)	25.11.2020	25.11.2023	4,75%	-	136 750
Emise VI. (CZK)	15.6.2021	15.6.2024	4,75%	127 150	-
Emise XIV. (CZK)	22.7.2022	21.7.2024	6,50%	100 000	-
Emise XVI. (EUR)	5.10.2022	5.10.2024	7,00%	120 658	-
Vydané dluhopisy celkem	x	x	x	347 808	248 231



Časové rozlišení pasiv

V tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výdaje příštích období	2 803	5 960
Výnosy příštích období	1 756	1 793
Časové rozlišení pasiv celkem	4 559	7 753

Snížení stavu Výdajů příštích období v roce 2023 proti roku 2022 způsobila tvorba dohadné položky na provizi za prodej dluhopisů na konci roku 2022.

Výnosy z běžné činnosti

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	113 202	108 285

Výnosy Skupiny jsou realizovány zejména z pronájmu nemovitostí umístěných v ČR, zčásti také v Německu a ze souvisejících služeb. Nárůst odpovídá inflačnímu navýšení a navýšení v obsazenosti pronajímaných bytů.

Výkonová spotřeba

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Spotřeba materiálu a energie	2 158	3 478
Služby	43 873	36 734
Výkonová spotřeba celkem	46 031	40 212

Osobní náklady a zaměstnanci

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Průměrný počet zaměstnanců	12	16
Mzdové náklady	4 859	6 138
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 250	1 378
Ostatní náklady	160	163
Osobní náklady celkem	6 269	7 679

V rámci celkového počtu zaměstnanců je evidováno 0 řídících pracovníků s celkovými osobními náklady ve výši 0 tis. Kč za rok končící 31. 12. 2023 i 31. 12. 2022.

Členové orgánů neobdrželi žádné odměny z titulu výkonu funkce za rok končící 31. 12. 2023 i 31. 12. 2022.



Úpravy hodnot v provozní oblasti

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Odpisy dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku	39 617	36 913
Úpravy hodnot pohledávek	14 444	-
Úpravy hodnot v provozní oblasti celkem	54 061	36 913

K pohledávce společnosti BYTY portfolio EPSILON s.r.o. za společností VIEWPOINT I, s.r.o., která nebyla uhrazena ke dni splatnosti 31. 12. 2023, byla vytvořena opravná položka ve výši 14 444 tis. Kč na část jistiny ve výši 5 000 tis. Kč a na výši veškerých předepsaných a nezaplacených úroků v částce 9 444 tis.

Ostatní provozní výnosy

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	33	-
Jiné provozní výnosy	9 505	8 641
Výnosy z prodeje dceřiného podniku	28 065	12 740
Ostatní provozní výnosy celkem	37 603	21 381

V roce 2023 došlo k prodeji společnosti BYTY portfolio ALFA s.r.o., BYTY portfolio PRAHA 15, s.r.o. a společnosti HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.

Ostatní provozní náklady

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Daně a poplatky	2 130	1 361
Rezervy v provozní oblasti	-	20
Jiné provozní náklady	4 338	3 561
Náklady související s prodejem dceřiného podniku	26 794	-
Ostatní provozní náklady celkem	33 262	4 942

V roce 2023 došlo k prodeji společnosti BYTY portfolio ALFA s.r.o., BYTY portfolio PRAHA 15, s.r.o. a společnosti HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	3 400	-

Jedná se o výnos z prodeje majetkové účasti ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o.



Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	4 853	-

Jedná se zejména o náklady spojené s prodejem majetkové účasti ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o. ve výši 4 837 tis. Kč.

Výnosové úroky a podobné výnosy

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	5 450	8 426

V roce 2023 nebyly úrokové příjmy z bankovních zajišťovacích nástrojů, a naopak se zvýšil objem zápůjček poskytnutých mimo Skupinu.

Nákladové úroky a podobné náklady

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Nákladové úroky a podobné náklady	1 785	4 085
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	93 320	68 870
Nákladové úroky a podobné náklady celkem	95 105	72 955

Na růst nákladových úroků měl v roce 2023 vliv růst a následná stagnace referenční úrokové sazby PRIBOR, na kterou jsou vázány CZK úvěry od bankovních institucí. U některých EUR úvěrů skončila doba fixace a úrokové sazby se zvýšily až trojnásobně.

Daň z příjmů

Daň z příjmů ve výkazu zisku a ztráty

V tis. Kč	Rok končící 31.12.2023	Rok končící 31.12.2023
Splatná daň	5 318	3 625
Odložená daň	-17 211	5 824
Daň z příjmů celkem	-11 893	9 449



Odložená daň

K 31.12.2023 vykazuje Skupina jak odloženou daňovou pohledávku, tak odložený daňový závazek:

V tis. Kč	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	3 810	101 987
Daňová ztráta převáděná do budoucna	6 617	-
Odložená daňová pohledávka / závazek	10 427	101 987
Vzájemný zápočet	-3 823	-3 823
Čistý odložený daňový závazek	6 604	98 164

K 31.12.2022 vykazovala Skupina jak odloženou daňovou pohledávku, tak odložený daňový závazek:

V tis. Kč	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	109 609
Daňová ztráta převáděná do budoucna	839	-
Odložená daňová pohledávka / závazek	839	109 609
Vzájemný zápočet	-9	-9
Čistý odložený daňový závazek	830	109 600

Další informace

Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Spřízněnými subjekty jsou dceřiné společnosti, s nimiž jsou však transakce v této konsolidované účetní závěrce vylimínovány, dále ovládající osoba Skupiny a všechny společnosti zahrnuté do jiných skupin se stejnou ovládající osobou, v neposlední řadě i přidružené společnosti.

Soudní spory

Skupina nevede žádné materiálně významné soudní spory.

Informace o odměnách auditorům

Celkové náklady na odměny auditorské společnosti PKF APOGEO Audit, s.r.o. (osvědčení č.451) za provedení auditu individuální i konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2023 činí 190 tis. Kč bez DPH.



Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vyjma událostí uvedených níže nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku a vní prezentované výsledky a zůstatky:

V únoru 2024 došlo ke změně sídla společnosti z adresy Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4 na adresu Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4.

V dubnu 2024 došlo k převodu podílů níže uvedených společností ze Skupiny Czech Home Capital, a.s. na sesterskou skupinu DRFG Real Estate s.r.o.

Společnosti vlastněné Czech Home Capital, a.s.

DRFG RE Project 32, s.r.o. (dříve CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.)

DRFG RE Project 33, s.r.o. (dříve CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.)

Společnosti vlastněné CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.

DRFG RE Project 26, s.r.o. (dříve BYTY portfolio DZETA s.r.o.)

DRFG RE Project 27, s.r.o. (dříve BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.)

DRFG RE Project 28, s.r.o. (dříve BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.)

DRFG RE Project 29, s.r.o. (dříve BYTY portfolio SIGMA s.r.o.)

DRFG RE Project 30, s.r.o. (dříve BYTY portfolio TAU s.r.o.)

DRFG RE Project 31, s.r.o. (dříve BYTY portfolio THETA s.r.o.)

V červnu 2024 byla v plné výši vyplacena jistina z dluhopisové emise HOME CAPITAL CZK VI.

Schválení konsolidované účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění dne 11. července 2024.

V Praze, dne 11. července 2024



David RUSŇÁK
Člen představenstva

